



## 91183 Abenberg

# Charmantes Bauernhaus mit großem Grundstück und vielfältigem Entwicklungspotenzial



**335.000 €**

Kaufpreis

**152 m²**

Wohnfläche

**1891 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m²
Nutzfläche	26 m²
Grundstücksfläche	1.891 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.12.2035
Baujahr (Haus)	1884
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	367.70
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



## Zustand

Baujahr	1884
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Wohnhaus Baujahr ca. 1884
- + Großzügiges Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken, ca. 1.891 m²)
- + Große Scheune + Nebengebäude mit Doppelgarage
- + Gasheizung aus
- + Sat-TV
- + Terrasse
- + Teilunterkellerung (Gewölbekeller)
- + Spitzboden mit Ausbaubereich
- + Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand
- + Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Kombination Wohnen/Arbeiten, Neuaufteilung der Flächen u. v. m.)
- + Ideal für: Mehrgenerationen, Wohnen + Arbeiten, Ausbauprojekte, Tierhaltung, Handwerk



## Beschreibung

Dieses charmante Bauernhausensemble im Abenberger Ortsteil Wassermungenau vereint historischen Charakter, ein großes Grundstück und vielseitiges Entwicklungspotenzial. Zum Anwesen gehören ein Wohnhaus aus ca. 1884, eine große Scheune sowie ein Nebengebäude mit Doppelgarage – ideal für Familien, Handwerker, Tierhaltung oder kreative Wohn- und Arbeitskonzepte.

Das Grundstück umfasst ca. 1.891 m<sup>2</sup> und bietet viel Freiraum für Garten, Hobby oder bauliche Erweiterungen (vorbehaltlich Genehmigung). Das Wohnhaus verfügt über ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde in den 1960er-Jahren um einen Erker ergänzt, der zusätzliche Helligkeit schafft. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter sechs flexibel nutzbare Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein separates WC im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere Zimmer sowie ein vorbereitetes zweites Bad – ideal für den Ausbau zur Kinder-, Gäste- oder Arbeitsetage. Der Spitzboden bietet zusätzliches Potenzial für Stauraum oder spätere Erweiterungen. Die Teilunterkellerung mit historischem Gewölbekeller eignet sich gut als Lagerbereich oder für Haustechnik.

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet eine solide Basis für Modernisierung und individuelle Gestaltung. Auch die Scheune sowie das Nebengebäude mit Doppelgarage sind sanierungsbedürftig und ermöglichen nach Renovierung vielseitige Nutzungen: Werkstatt, Lager, Hobby, Wohnen & Arbeiten, Tierhaltung oder Abstellflächen für Fahrzeuge, Wohnmobil oder Anhänger.

Das weitläufige Grundstück bietet großzügige Gartenbereiche und viel Platz für individuelle Freiraumgestaltung, Spiel- und Erholungsflächen oder Selbstversorgung.

## Lage

Das Anwesen befindet sich im ruhigen und ländlich geprägten Abenberger Ortsteil Wassermungenau, im Landkreis Roth. Der Ort ist eingebettet in eine natürliche Umgebung aus Feldern und Wiesen und zeichnet sich durch eine entspannte, familienfreundliche Atmosphäre aus.

Infrastruktur & Wege

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte: in Abenberg, Georgensgmünd und Roth

Bahnhof Georgensgmünd: schnelle Anbindung nach Nürnberg & Treuchtlingen

Gute Erreichbarkeit über B466, B2 und A6

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Radwege, Natur, Seenregion Roth/Fränkisches Seenland

Die Kombination aus dörflicher Ruhe und guter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Pendler und Menschen, die naturnah wohnen möchten.

## Sonstige Angaben

Das Haus steht leer und kann sofort genutzt werden.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information; ein Rechtsanspruch



ergibt sich hieraus nicht. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Aussagen zu Bau- und Nutzungsmöglichkeiten stellen keine verbindliche Auskunft dar und ersetzen nicht die Prüfung durch den Käufer bei den zuständigen Behörden. Flächenangaben sind ca.-Angaben und nicht überprüft. Grundrisse und Skizzen dienen der Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Für den Zustand technischer Anlagen, Bauteile oder Ausstattungen wird keine Gewähr übernommen.

Dieses Exposé ist vertraulich und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Vertragsabschluss ist die im Angebot genannte Provision verdient und fällig.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.











































